

# **Bebauungsplan Nr. 61 – 2. Änderung**

## **Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis WA 4) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2 und WA 3) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerks- betriebe nicht zulässig.

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **2.1 Höhe der baulichen Anlagen**

- 2.1.1 Die max. zulässige Wandhöhe (WH) im WA 1-Gebiet darf 6,80 m und die max. zulässige Gebäudehöhe (OK) darf 12,00 m bezogen auf die EFH nicht überschreiten.  
Die festgesetzte Wandhöhe (WH) gilt nicht für Zwerchhäuser und Zwerchgiebel, sofern diese nicht mehr als 50% der jeweiligen Wandlänge umfassen.
- 2.1.2 Die max. zulässige Gebäudehöhe (OK) im WA 3-Gebiet darf 11,00 m bezogen auf die EFH nicht überschreiten.
- 2.1.3 Die max. zulässige Gebäudehöhe (OK) im WA 2-Gebiet darf 9,00 m bezogen auf die EFH nicht überschreiten.
- 2.1.4 Die Oberkante der Erdgeschossfußböden (EFH) dürfen im WA 2- und 3-Gebiet nicht höher als 0,30 m über der Oberkante der nächstgelegenen Straßenfahrbahn bzw. des nächstgelegenen Erschließungsweges liegen.

### **3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### **3.1 Baumpflanzungen auf den Gemeinschaftsstellplatz- bzw. Gemeinschaftsgaragenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 ist auf den Gemeinschaftsstellplatz- bzw. Gemeinschaftsgaragenanlagen pro 5 Stellplätze mindestens ein

standortgerechter, mittelkroniger Laubbaum, in der Qualität als Hochstamm mind. 3 x v m. B. anzupflanzen. Der Stammumfang muss 18-20 cm umfassen. Die Baumbete müssen einen Wurzelraum von 12,5 cbm aufweisen.

#### **4 Immissionsschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)**

##### **4.1 Bauschalldämmmaß**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in den allgemeinen Gebäuden entlang der Bottroper Straße (WA 1 und WA 4) für Aufenthaltsräume Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) erforderlich. Demnach sind bei Um- und Neubauten an allen Außenbauteilen, die der Bottroper Straße zugewandt sind, Bauschalldämmmaße ( $R_{w,res}$ ) in Höhe von 40 dB(A) gemäß DIN 4109, Tabelle 8, einzuhalten.

An den von der Bottroper Straße abgewandten seitlichen Gebäudeteilen ist eine Minderung des festgesetzten Bauschalldämmmaßes um 5 dB(A) zulässig.

##### **4.2 Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im gesamten Plangebiet in allen zum Schlafen bestimmten Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sämtlicher Geschosse schalldämmende bzw. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

### **Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW gelten für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 die folgenden gestalterischen Festsetzungen:

#### **1.0 Vorgärten**

Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten. (*Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks*)

#### **2.0 Einfriedungen**

Einfriedungen, die an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind nur als Hecken zulässig. Begleitend zu Heckenpflanzungen sind Zäune bis zu 1,40 m Höhe zulässig.

## **Hinweise**

### **1.0 Bodendenkmäler:**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105-22) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

### **2.0 Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen:**

Das Plangebiet hat in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff BBergG) mit der E.ON Montan GmbH, Bruchstraße 5c, 45883 Gelsenkirchen, Kontakt aufzunehmen.

### **3.0 Wandhöhe:**

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut (gedachte Verlängerung mit der Außenwand) oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

### **4.0 DIN 4109**

Die zugrunde gelegte DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - kann im Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden.

### **5.0 Vermessung**

Der Katastergrundriss und die Topographie haben den Stand vom 18.11.2009.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der digitale Datenbestand zwar Bestandteil des Liegenschaftskatasters ist, der amtliche Katasternachweis jedoch noch auf der analogen Darstellung beruht. Insoweit unterliegt die Gewährleistung für die Richtigkeit der Daten Einschränkungen, da Änderungen (Nachbesserungen) des Datenbestandes erforderlich sein können. Des weiteren wird darauf hingewiesen, dass bedingt durch Spannungen in der geodätischen Grundlage Differenzen im Katasternachweis sowie in der Stadtgrundkarte auftreten können.